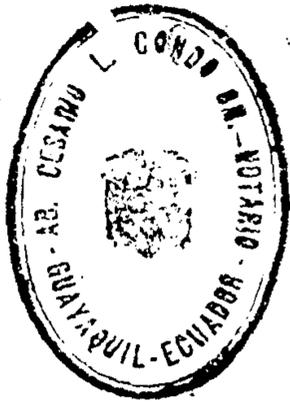
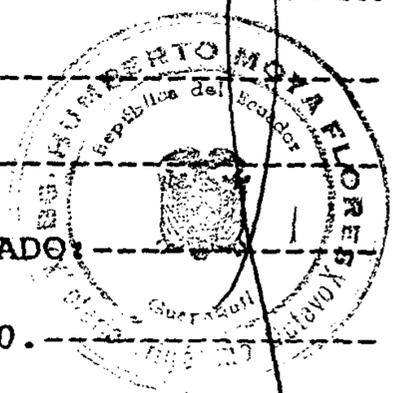




Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to  
Guayaquil



ESCISION DE LA COMPAÑIA  
XOTERRENOS S.A.; Y CREACION  
DE NUEVA COMPAÑIA DENOMINADA  
IREISA S.A.-----  
CUANTIAS:-----  
CAPITAL AUTORIZADO-----  
S/.10'000.000,00.-----  
CAPITAL SUSCRITO: S/.5'000.000



*[Firma manuscrita]*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

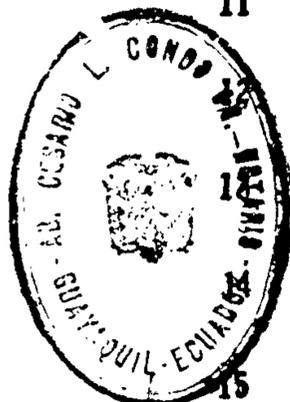
"En la ciudad de Guayaquil,  
Capital de la Provincia del Guayas, República del  
Ecuador, a los treinta días del mes de Junio de  
mil novecientos noventa y ocho, ante mí, Abogado  
CESARIO L. CONDO CHIRIBOGA, Notario Quinto del  
Cantón, comparecieron: por una parte, la señorita  
Abogada doña LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, quien declara  
ser ecuatoriana, soltera, en su calidad de Gerente  
de la Compañía XOTERRENOS S.A., calidad que legitima  
con el nombramiento inscrito, que presenta para que  
sea agregado a la presente, la misma  
que declara que su nombramiento no ha sido  
modificado ni revocado y que continúa en el  
ejercicio del cargo; y, por otra parte, el señor don  
SANTIAGO MASPONS GUZMAN, quien declara ser ecuatoriano,  
casado, ejecutivo, en su calidad de Presidente de la  
Compañía INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A., calidad  
que legitima con el nombramiento inscrito, que  
presenta para que sea agregado a la presente, el  
mismo que declara que su nombramiento no ha

1 sido modificado ni revocado, y que continúa en el  
2 ejercicio del cargo; mayores de edad, capaces  
3 para obligarse y contratar, con domicilio y  
4 residencia en esta ciudad, a quienes de conocer  
5 doy fe; y, procediendo con amplia y entera  
6 libertad y bien instruidos de la naturaleza  
7 y resultados de esta escritura pública de  
8 ESCISION Y CREACION DE NUEVA COMPAÑIA, para su  
9 otorgamiento me presentaron la minuta siguiente:  
10 "S E Ñ O R N O T A R I O: En el protocolo  
11 de escrituras públicas a su cargo, sírvase  
12 autorizar una de Escisión de XOTERRENOS S.A. y  
13 creación de la compañía IREISA S.A., que se otorga al  
14 tenor de las siguientes cláusulas: P R I M E R A:  
15 COMPARECIENTES: Comparece al otorgamiento de la  
16 presente escritura pública las siguientes personas:  
17 XOTERRENOS S.A., representada por su Gerente,  
18 señorita Abogada LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, quien actúa  
19 debidamente autorizada por la Junta General  
20 Extraordinaria de Accionistas celebrada el día  
21 veintinueve de junio de mil novecientos noventa y  
22 ocho.- INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.,  
23 representada por su Presidente, señor SANTIAGO MASPONS  
24 GUZMAN.- S E G U N D A: ANTECEDENTES: XOTERRENOS S.A.,  
25 se constituyó por escritura pública que autorizó la  
26 Notaria del cantón Salinas, Abogada FRANCIA VALVERDE  
27 DE VASQUEZ, el doce de enero de mil novecientos  
28 ochenta y siete, inscrita en el Registro de la

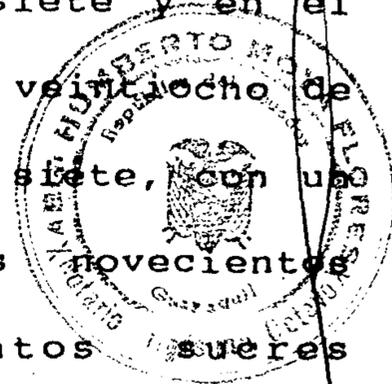


Ab.  
Cesario L. Conto Ch.  
NOTARIO 549  
Guayaquil

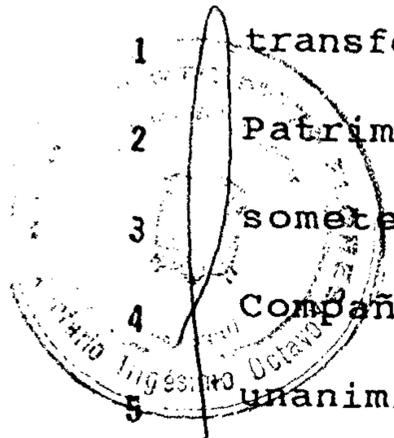
- 2 -



1 Propiedad del mismo Cantón, el veintitrés de )  
2 marzo de mil novecientos ochenta y siete y en el  
3 Registro Mercantil de Guayaquil, el veintiocho de  
4 abril de mil novecientos ochenta y siete, con un  
5 capital inicial de Once millones novecientos  
6 cincuenta y un mil setecientos sueres  
7 (S/.11'951.700,00).- Por escritura pública que  
8 autorizó el Notario del cantón Guayaquil, Abogado  
9 FRANCISCO YCAZA GARCES, el once de mayo de mil  
10 novecientos noventa y cuatro, debidamente inscrita en  
11 el Registro Mercantil del mismo Cantón el doce de  
12 Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro,  
13 la compañía amplió su objeto social y reformó el  
14 artículo segundo de sus Estatutos sociales.- La  
15 Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas  
16 de XOTERRENOS S.A. celebrada el veintinueve de  
17 Junio de mil novecientos noventa y ocho, resolvió  
18 la escisión de parte del activo fijo y del  
19 patrimonio de XOTERRENOS S.A. y la creación de IREISA  
20 S.A., autorizando a la Gerente para que cumpla con la  
21 resolución acordada.- T E R C E R A: ESCISION: La  
22 Abogada LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, en su calidad de  
23 Gerente de XOTERRENOS S.A., debidamente autorizada  
24 por la Junta General Universal Extraordinaria de  
25 Accionistas de fecha veintinueve de Junio de mil  
26 novecientos noventa y ocho, declara que es voluntad  
27 de su representada escindirse o dividirse, dando  
28 origen a una nueva compañía anónima que nace de la



1 transferencia de parte del Activo Fijo y parte del  
2 Patrimonio que XOTERRENOS S.A. le hace, y que se  
3 someterá a las disposiciones de la Ley de  
4 Compañías y al Estatuto que fue aprobado por  
5 unanimidad en la mencionada Junta General Universal  
6 Extraordinaria de Accionistas celebrada el  
7 veintinueve de Junio de mil novecientos  
8 noventa y ocho y que se redacta en la siguiente  
9 cláusula.- C U A R T A: A) Concorre a la celebración de  
10 la presente escritura con la voluntad de crear una  
11 nueva compañía resultante de la escisión de  
12 XOTERRENOS S.A. la siguiente persona: INDUSTRIAS Y  
13 PREDIOS SOTAVENTO S.A., representada por su  
14 Presidente, señor SANTIAGO MASPONS GUZMAN. B) ESTATUTO  
15 SOCIAL DE LA COMPAÑIA IREISA S.A.- C A P I T U L O  
16 P R I M E R O.- DENOMINACION, FINALIDAD, DURACION Y  
17 DOMICILIO.- ARTICULO PRIMERO.- La Sociedad se  
18 denominará IREISA S.A. y se regirá por las leyes del  
19 Ecuador, los presentes Estatutos y los Reglamentos que  
20 se expidieren.- ARTICULO SEGUNDO.- La Compañía tendrá  
21 como objeto principal dedicarse a: a) La  
22 industrialización de productos usados en el área  
23 de la construcción y a la elaboración industrial  
24 de materiales prefabricados para la construcción; b)  
25 A la compra, venta, arrendamiento y administración de  
26 inmuebles; c) A la construcción, promoción y venta de  
27 toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y  
28 de toda clase de edificios, centro comerciales,



Handwritten signature or initials.



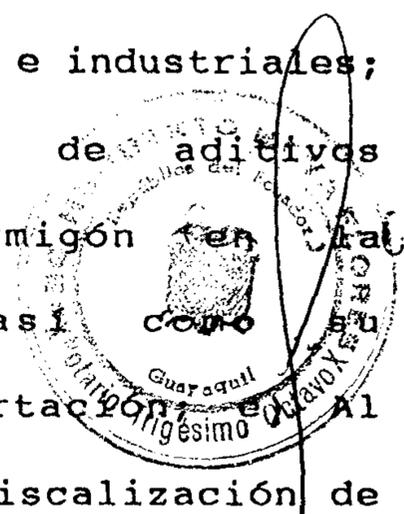
Ab,  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

- 3 -



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

residencias, urbanizaciones, condominios e industriales;  
d) A la elaboración y provisión de aditivos químicos necesarios para el hormigón en la industria de la construcción, así como su comercialización, exportación e importación. Al trabajo de proyectos, realización y fiscalización de decoraciones interiores y exteriores, así como a la construcción, instalación y reparación de redes eléctricas y telefónicas; f) A la construcción de obras de ingeniería de vialidad, electromecánicas, puertos, aeropuertos; g) Para cumplir con su objeto, podrá importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para construcción. Para cumplir con su objeto social para ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.- ARTICULO TERCERO.- El plazo de duración de la Sociedad es de cincuenta años que se contarán a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución de la Compañía en el Registro Mercantil.- ARTICULO CUARTO.- El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República.- C A P I T U L O S E G U N D O: CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.- ARTICULO QUINTO: MONTO DE CAPITAL AUTORIZADO: El capital autorizado de la Compañía es de Diez millones de sucres (S/.10'000.000,00), dividido en diez mil acciones





1 nominativas, ordinarias, de un mil sucres cada  
2 una. El capital será suscrito y pagado, con

3 arreglo a lo dispuesto por la Ley, y cumpliendo

4 con las formalidades correspondientes ante la

5 Superintendencia de Compañías. La elevación del

6 capital autorizado tendrá que hacerse previa

7 resolución de la Junta General de Accionistas.

8 La elevación del capital suscrito es de competencia

9 de la Junta General de Accionistas, en el caso

10 de elevación del capital suscrito, una vez

11 tomada la resolución se pondrá en conocimiento de

12 la Superintendencia de Compañías. En el caso de

13 elevación del capital autorizado, la resolución de

14 la Junta General de Accionistas tendrá que

15 someterse a la aprobación de la Superintendencia

16 de Compañías con el trámite de reformas de

17 Estatutos. Para la suscripción de acciones en el

18 aumento de capital, los accionistas tendrán derecho

19 preferente, en proporción al valor pagado de las

20 acciones que tengan al momento en que se

21 resuelva el aumento, preferencia que podrán

22 ejecutarla en el plazo de treinta días contados

23 desde la fecha en que se dé aviso público de la

24 resolución de la elevación del capital suscrito,

25 aviso que se entenderá dado por la publicación de

26 la resolución de la Junta General en un Diario

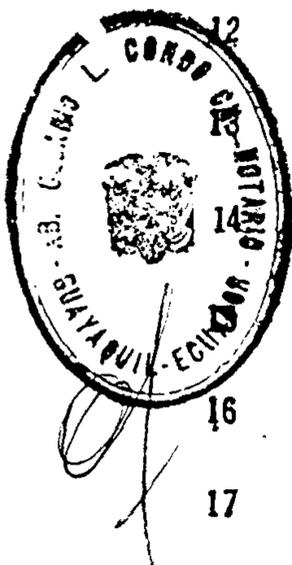
27 de Guayaquil. Vencido el plazo de treinta días, las

28 acciones no suscritas por los accionistas pueden ser



Ab.  
Cesario L. Condo Ch.  
NOTARIO 5to  
Guayaquil

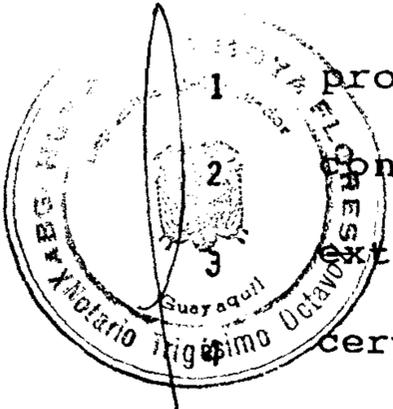
- 4 -



1 libremente colocadas. La Junta General, podrá  
2 reglamentar este artículo.- ARTICULO SEXTO: EMISION  
3 DE ACCIONES Y SUS TITULOS: Las acciones serán  
4 nominativas y ordinarias y de un valor de un  
5 mil sucres cada una, como queda indicado en  
6 el Artículo Quinto de estos Estatutos. Los  
7 títulos en que se contengan pueden representar  
8 una o más acciones. Los títulos definitivos y los  
9 certificados provisionales serán numerados  
10 sucesivamente. El accionista está facultado para  
11 pedir que sus acciones estén representadas en  
12 uno o varios títulos. Cada vez que un título  
13 quede sin efecto, por cualquiera de las causas  
14 previstas en la ley o en estos Estatutos,  
15 en el Libro que para el efecto llevará la  
16 Compañía se anotará tal hecho, se anulará el  
17 número del título que queda sin efecto, pero  
18 el nuevo título llevará el número siguiente  
19 al del último título emitido por la Compañía y  
20 no del título anulado. Las acciones conservarán  
21 sus números.- ARTICULO SEPTIMO.- Si una acción o  
22 certificado provisional se extraviare, deteriorare o  
23 destruyere, la Compañía podrá anular el título,  
24 previa publicación efectuada por la compañía,  
25 por tres días consecutivos, en uno de los periódicos  
26 de mayor circulación en el domicilio de la  
27 misma. Una vez transcurridos treinta días a  
28 partir de la fecha de la última publicación, se



65



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

procederá a la anulación del título, debiéndose  
conferir uno nuevo al accionista. La anulación  
extinguirá todos los derechos inherentes al título o  
certificado anulado.- ARTICULO OCTAVO.- Cada acción es  
indivisible y da derecho a un voto en  
proporción a su valor pagado.- ARTICULO NOVENO.- Las  
acciones se anotarán en el Libro de Acciones y  
Accionistas donde se registrarán también las  
transferencias de dominio o pignoración de las  
mismas.- ARTICULO DECIMO.- La Compañía no emitirá  
los títulos definitivos de las acciones mientras  
éstas no estén totalmente pagadas. Entre tanto, sólo  
se les dará a los accionistas certificados  
provisionales y nominativos.- ARTICULO DECIMO  
PRIMERO.- En la suscripción de nuevas acciones  
por aumento de capital, se preferirá a los  
accionistas existentes en proporción a sus  
acciones pagadas.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- La  
Compañía podrá según los casos y atendida la  
naturaleza de la aportación no efectuada,  
proceder de conformidad con lo dispuesto en el  
artículo doscientos treinta y dos de la Ley de  
Compañías.- C A P I T U L O T E R C E R O: DEL  
GOBIERNO Y DE LA REPRESENTACION LEGAL Y  
ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA.- ARTICULO DECIMO  
TERCERO.- El gobierno de la Compañía corresponde a  
la Junta General, que constituye su órgano supremo. La  
administración de la Compañía se efectuará a

*af*

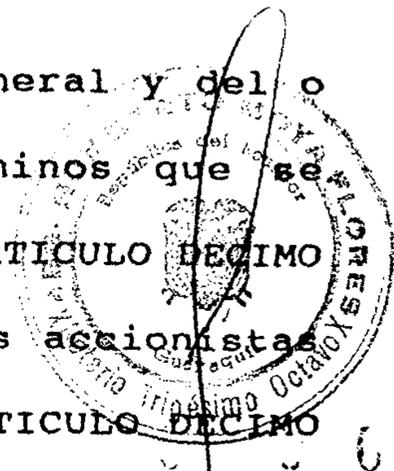


Ab.  
Cesáreo L. Condo Ch.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

- 5 -



1 través del Presidente, del Gerente General y del o  
2 los Subgerentes, de acuerdo a los términos que se  
3 indican en los presentes estatutos.- ARTICULO DECIMO  
4 CUARTO.- La Junta General la componen los accionistas  
5 legalmente convocados y reunidos.- ARTICULO DECIMO  
6 QUINTO.- La Junta General se reunirá ordinariamente  
7 una vez al año dentro de los tres meses  
8 posteriores a la finalización del ejercicio  
9 económico de la Compañía, previa convocatoria efectuada  
10 por el Presidente o el Gerente General a los  
11 accionistas, por la prensa, en uno de los periódicos de  
12 mayor circulación en el domicilio principal de la  
13 Sociedad y con ocho días de anticipación por lo  
14 menos al fijado para la reunión. Las convocatorias  
15 deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de  
16 la reunión y los demás datos establecidos en el  
17 reglamento respectivo.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- La  
18 Junta General se reunirá extraordinariamente en  
19 cualquier tiempo previa la convocatoria del  
20 Presidente o del Gerente General, por su iniciati-  
21 va, o a pedido de un número de accionistas que  
22 represente por lo menos el veinticinco por ciento del  
23 capital pagado. Las convocatorias deberán reunir los  
24 mismos requisitos que las convocatorias a juntas  
25 ordinarias.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Para constituir  
26 quórum en una Junta General, se requiere si se  
27 trata de primera convocatoria, la concurrencia de un  
28 número de accionistas que represente por lo



1 menos la mitad del capital pagado. De no  
2 conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de  
3 acuerdo con el artículo doscientos setenta y  
4 nueve de la Ley de Compañías, la misma que  
5 contendrá la advertencia de que habrá quórum con el  
6 número de accionistas que concurrieren.- ARTICULO  
7 DECIMO OCTAVO.- Los accionistas podrán concurrir por  
8 medio de representantes acreditados mediante carta  
9 poder.- ARTICULO DECIMO NOVENO.- En las Juntas  
10 Generales Ordinarias, luego de verificar el quórum,  
11 se dará lectura y discusión de los informes de los  
12 Administradores y Comisarios, luego se conocerá y  
13 aprobará el Balance General y el Estado de Pérdidas y  
14 Ganancias y se discutirá sobre el reparto de  
15 utilidades líquidas, constitución de reservas,  
16 proposiciones de los accionistas, y, por último, se  
17 efectuarán las elecciones si es que corresponden  
18 hacerlas en ese período según los estatutos.-  
19 ARTICULO VIGESIMO.- Presidirá las Juntas Generales el  
20 Presidente actuará como Secretario el Gerente  
21 General; pudiendo nombrarse, si fuera necesario, un  
22 Presidente y/o un Secretario Ad-hoc.- ARTICULO VIGESIMO  
23 PRIMERO.- En las Juntas Generales Ordinarias  
24 Extraordinarias se tratarán los asuntos que  
25 específicamente se hayan puntualizado en la  
26 convocatoria.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- Todos los  
27 acuerdos y resoluciones de la Junta General se  
28 tomarán por mayoría de votos del capital pagado



Ab.  
Casório L. Condo Cb.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

- 6 -



1 concurrente a la reunión, salvo aquellos casos en  
2 que la Ley o estos estatutos, exigieren una  
3 mayor proporción. Las resoluciones de la Junta  
4 General son obligatorias para todos los  
5 accionistas.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO  
6 terminarse la Junta General Ordinaria o  
7 Extraordinaria, se concederá un receso para que el  
8 Gerente General, como Secretario, redacte un acta-  
9 resumen de las resoluciones o acuerdos tomados, con  
10 el objeto de que dicha acta-resumen pueda ser  
11 aprobada por la Junta General y tales resoluciones o  
12 acuerdos entrarán de inmediato en vigencia. Todas  
13 las actas de Junta General serán firmadas por el  
14 Presidente y el Gerente General- Secretario o por  
15 quienes hayan hecho sus veces en la reunión y  
16 deberán ser elaboradas de conformidad con el  
17 respectivo reglamento.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Las  
18 Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria  
19 previa, si se hallase presente la totalidad del  
20 capital pagado, de acuerdo a lo que dispone el  
21 Artículo doscientos ochenta de la Ley de Compañías.-  
22 ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Son atribuciones de la  
23 Junta General: a) Elegir al Presidente, al Gerente  
24 General y al o a los Subgerentes de la Compañía,  
25 quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus  
26 funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente;  
27 b) Elegir uno o más Comisarios quienes durarán dos  
28 años en sus funciones; c) Aprobar los Estados

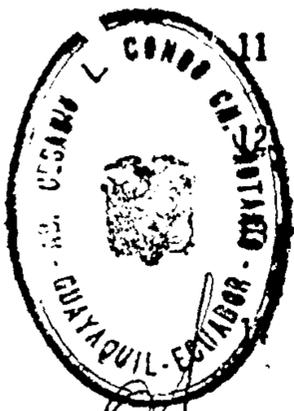


1 Financieros, los que deberán ser presentados con  
2 el informe del Comisario en la forma establecida  
3 en el artículo trescientos veinte y uno de la  
4 Ley de Compañías vigente; d) Disponer sobre el  
5 destino de las utilidades líquidas y netas de  
6 la Compañía; e) Acordar el aumento o disminución  
7 del capital social de la Compañía; f) Autorizar la  
8 venta de bienes muebles e inmuebles de  
9 propiedad de la Compañía, así como la constitución  
10 de prendas e hipotecas y cualquier otra clase de  
11 gravámenes sobre los mismos; g) Acordar la  
12 disolución y liquidación de la Compañía antes del  
13 vencimiento del plazo señalado o del prorrogado,  
14 en su caso, de conformidad con la Ley; h)  
15 Elegir al liquidador de la Sociedad; i) Conocer de  
16 los asuntos que se sometan a su consideración, de  
17 conformidad con los presentes estatutos; y, j)  
18 Resolver los asuntos que le corresponden por la  
19 Ley, por los presentes estatutos o reglamentos de  
20 la Compañía.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- ~~El Presidente~~  
21 de la Compañía, accionista o no, tendrá los  
22 siguientes deberes y atribuciones: a) Presidir las  
23 Juntas Generales; b) Convocar a Junta General de  
24 Accionistas; c) Ejercer, individualmente, la  
25 representación legal, judicial y extrajudicial de la  
26 Compañía; y, d) Las demás atribuciones y deberes  
27 que estos estatutos determinan para el Gerente  
28 General. En caso de falta, ausencia, o impedimento para

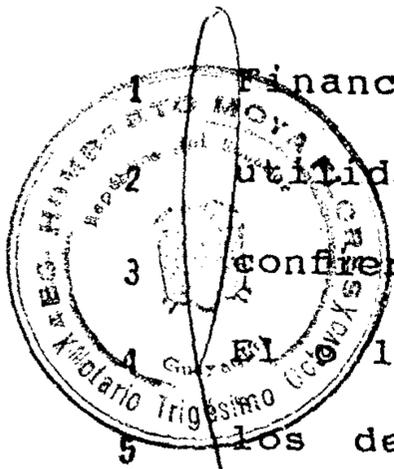


Ab.  
Cesario L. Condo Cb.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

- 7 -



1 actuar del Presidente será reemplazado por el  
2 Gerente General de la Compañía.- ARTICULO VIGESIMO  
3 SEPTIMO.- ~~El Gerente General de la Compañía contarán~~  
4 individualmente, con los siguientes deberes y  
5 atribuciones: a) Ejercer ~~individualmente~~ la  
6 representación legal, judicial, y extrajudicial de la  
7 Compañía; b) Administrar con poder amplio, general  
8 y suficiente los establecimientos, empresas,  
9 instalaciones y negocios de la compañía,  
10 ejecutando a nombre de ella, toda clase de actos  
11 y contratos sin más limitaciones que las señaladas  
en los estatutos; c) Dictar el presupuesto de ingresos  
y gastos; d) Manejar los fondos de la sociedad bajo  
su responsabilidad, abrir y manejar cuentas  
15 corrientes, y efectuar toda clase de operaciones  
16 bancarias y mercantiles; e) Suscribir pagarés y letras  
17 de cambio y en general todo documento civil o  
18 comercial que obligue a la compañía; f) Contratar y  
19 despedir trabajadores, previas las formalidades de  
20 ley, constituir mandatarios generales y especiales,  
21 previa la autorización de la Junta General, dirigir  
22 las labores del personal y dictar reglamentos; g)  
23 Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta  
24 General de Accionistas; h) Supervigilar la  
25 contabilidad, archivo y correspondencia de la  
26 Sociedad y velar por una buena marcha de sus  
27 dependencias; i) Presentar un informe anual a la Junta  
28 General Ordinaria conjuntamente con los Estatutos

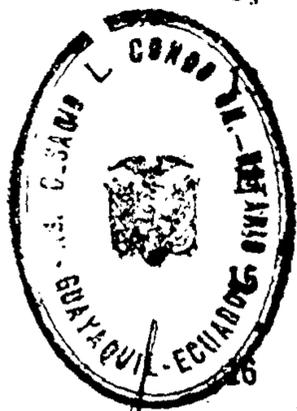


1 financieros, y el proyecto de reparto de  
2 utilidades; y, j) Las demás atribuciones que le  
3 confieren estos estatutos.- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-  
4 El los Subgerentes tendrán las atribuciones y  
5 los debéres que les señale la Junta General de  
6 Accionistas, sin que puedan ejercer la representación  
7 legal de la Compañía.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- Son  
8 atribuciones y deberes del o los Comisarios, los  
9 dispuestos en el Artículo trescientos veinte y  
10 uno de la Ley de Compañías.- C A P I T U L O  
11 C U A R T O: ARTICULO TRIGESIMO.- En el caso de  
12 liquidación de la Compañía, la Junta General  
13 designará al o a los liquidadores, los mismos que  
14 podrán ser los mismos administradores.- ARTICULO  
15 TRIGESIMO PRIMERO.- Para que la Junta General  
16 Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente  
17 el aumento o disminución del capital, la  
18 transformación, la fusión, la disolución anticipada  
19 de la Compañía, la reactivación de la Compañía en  
20 proceso de liquidación, la convalidación y en general,  
21 cualquier modificación de los estatutos, habrá de  
22 concurrir a ella la mitad del capital pagado. En  
23 segunda convocatoria bastará la representación de la  
24 tercera parte del capital pagado. Si luego de la  
25 segunda convocatoria no hubiere el quórum  
26 requerido se procederá a efectuar una tercera  
27 convocatoria, la que no podrá demorar más de  
28 sesenta días contados a partir de la fecha fijada



Ab.  
Cesáreo L. Condo Cb.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

- 8 -



1 para la primera reunión, ni modificar el  
2 objeto de ésta. La Junta General así convocada se  
3 constituirá con el número de accionistas  
4 presentes, para resolver uno o más de los puntos  
5 antes mencionados, debiendo expresarse los  
6 particulares en la convocatoria que se haga.-

7 Q U I N T A: TRANSFERENCIA DE PARTE DEL ACTIVO

8 FIJO Y DEL PATRIMONIO: La señorita Abogada LILIA

9 SALAZAR CHIRIBOGA, debidamente autorizada por la

10 Junta General Universal Extraordinaria de

11 Accionistas de fecha veintinueve de Junio de mil

12 novecientos noventa y ocho, declara que

XOTERRENOS S.A., mantiene su naturaleza y

estructura jurídica y lo único que ocurre en

ella, es que transfiere en este acto a favor

de IREISA S.A., de la "Cuenta Terrenos", la suma de

17 Quince millones quinientos cuarenta mil novecientos

18 veinticuatro sucres (S/.15'540.924,00), para cuyo

19 efecto transfiere a favor de IREISA S.A., la

20 propiedad plena y absoluta del lote de terreno que

21 se describe a continuación: Lote de terreno "C",

22 ubicado en el sector Manglero, de la parroquia

23 Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del Guayas,

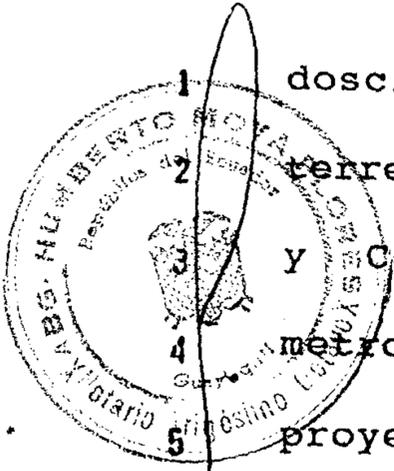
24 con una cabida de Diez mil metros

25 cuadrados, dentro de los siguientes linderos y

26 dimensiones: POR EL NORTE, doscientos cuatro, cero

27 tres metros que lindan con terrenos de

28 TERRANOVA ARAUZ MERCHAN y Compañía; POR EL SUR,



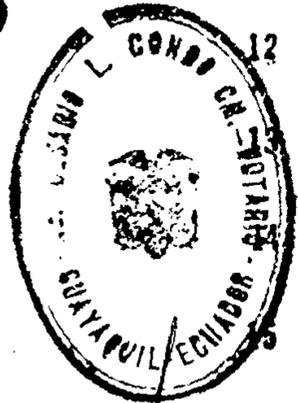
1 doscientos veintiocho metros que lindan con  
2 terrenos pertenecientes a TERRANOVA ARAUZ MERCHAN  
3 y Compañía; POR EL ESTE, treinta con setenta  
4 metros que lindan con calle de acceso en  
5 proyecto; y, POR EL OESTE, sesenta y seis  
6 metros que linda con la orilla del río Daule.

7 HISTORIA DE DOMINIO: a) La aportante, adquirió el  
8 dominio del inmueble antes mencionado, por venta  
9 que a su favor hiciera la compañía TERRANOVA ARAUZ  
10 MERCHAN y compañía, según consta de la escritura  
11 autorizada por el Notario de Guayaquil, Abogado  
12 PIERO GASTON AYCART VINCENZINI, el trece de abril  
13 de mil novecientos noventa y cinco, inscrita en el  
14 Registro de la Propiedad de Samborondón, el siete  
15 de junio de mil novecientos noventa y cinco, de  
16 fojas cuatro mil doscientos sesenta y nueve a  
17 cuatro mil doscientos ochenta y nueve, con el  
18 número doscientos sesenta y nueve en el Registro  
19 de Propiedad y anotada bajo el número novecientos  
20 uno en el Repertorio. b) La compañía TERRANOVA ARAUZ  
21 MERCHAN, adquirió el dominio del lote antes  
22 mencionado, por aporte que hizo a su constitución,  
23 la sociedad Manglero S.A., en liquidación, según  
24 consta de la escritura pública autorizada por el  
25 Notario de Guayaquil, Abogado PIERO GASTON AYCART  
26 VINCENZINI, el veintidós de febrero de mil  
27 novecientos ochenta y tres inscrita en el  
28 Registro de la Propiedad de Samborondón, el



Ab.  
Cesario L. Condo Cb.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

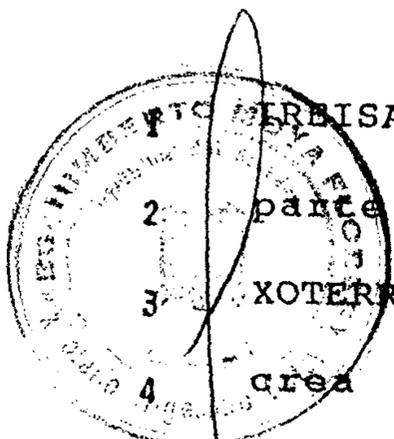
- 9 -



*[Firma manuscrita]*



1 veintinueve de Abril de mil novecientos ochenta y  
2 tres, de fojas un mil ciento treinta y cinco a  
3 un mil ciento cuarenta y siete, con el número  
4 ochenta y nueve en el Registro de la Propiedad y  
5 anotada bajo el número doscientos cinco en el  
6 repertorio. c) Manglero S.A., lo adquirió por  
7 aporte que a su capital social efectuó la Sociedad  
8 Decor-Util C. Ltda., mediante escritura autorizada por  
9 el Notario de Guayaquil, Doctor GUSTAVO FALCONI  
10 LEDESMA, el dos de diciembre de mil novecientos  
11 setenta y nueve inscrita en el Registro de la  
12 Propiedad de Samborondón el ocho de diciembre de mil  
novecientos setenta y nueve. Transferencia de la  
Cuenta "Reserva por revalorización del Patrimonio".-  
La Abogada LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, en su calidad  
de Gerente de XOTERRENOS S.A., debidamente autorizada  
por la Junta General Universal Extraordinaria de  
Accionistas celebrada el veintinueve de Junio de  
mil novecientos noventa y ocho, declara que en  
este acto transfiere a favor de IREISA S.A., de  
la cuenta "Reserva por revalorización de patrimonio",  
la suma de Quince millones quinientos cuarenta mil  
novecientos veinticuatro sucres (S/.15'540.924,00), con  
lo cual se cancela la totalidad del capital  
suscrito, que asciende a la suma Cinco millones de  
sucres (S/.5'000.000,00) de la nueva sociedad que se  
crea como consecuencia de la escisión de XOTERRENOS  
S.A..- S E X T A: SUSCRIPCION Y PAGO DEL CAPITAL DE  
28



1 IREISA S.A.: En virtud de la transferencia de  
2 parte del Activo Fijo y del Patrimonio de  
3 XOTERRENOS S.A., la nueva compañía anónima que se  
4 crea como consecuencia de la escisión de la  
5 mencionada empresa, nace con un capital inicial de  
6 Cinco millones de sucres (S/.5'000.000,00), que  
7 resulta de la transferencia de parte de la  
8 "Cuenta de Reserva por Revaloración del Patrimonio".  
9 Dicho capital se divide en Cinco mil acciones  
10 nominativas y ordinarias de un mil sucres cada  
11 una, que quedan suscritas en su totalidad por  
12 INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A., representada por  
13 su Presidente, señor SANTIAGO MASPONS GUZMAN.- La  
14 Abogada LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, en su calidad de  
15 Gerente de XOTERRENOS S.A., declara que el capital  
16 suscrito de la nueva compañía que se crea con  
17 motivo de la escisión, esta íntegramente pagado,  
18 pues proviene en su totalidad de parte de la  
19 cuenta Reserva por Revalorización del patrimonio  
20 que consta del Balance XOTERRENOS S.A. y que  
21 ahora se ha transferido a la compañía IREISA  
22 S.A..- S E P T I M A: XOTERRENOS S.A., se constituye  
23 por medio de este instrumento en codeudora  
24 solidaria de todas las obligaciones que ha  
25 transferido a favor de la compañía IREISA S.A. que  
26 nace como consecuencia de la escisión de parte de su  
27 activo fijo y de su patrimonio.- O C T A V A:  
28 DOCUMENTOS HABILITANTES: Se adjuntan como documentos



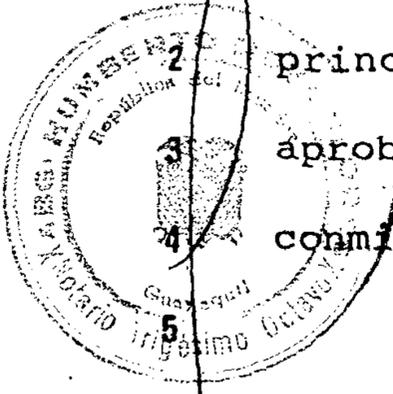
Ab.  
Cesario L. Condo Cb.  
NOTARIO 519  
Guayaquil

- 1 0 -



1           habilitantes: Balances Generales de XOTERRENOS S.A.  
2           antes y después de la escisión; Balance de apertura de  
3           IREISA S.A.; Copia auténtica del acta de Junta  
4           General Extraordinaria de Accionistas de fecha  
5           veintinueve de Junio de mil novecientos noventa y  
6           ocho; Nombramiento de Gerente de XOTERRENOS S.A.;  
7           Nombramiento de Presidente de INDUSTRIAS Y PREDIOS  
8           SOTAVENTO S.A.; Un certificado del Registrador de la  
9           Propiedad del Cantón Samborondón de fecha  
10          veintidós de mayo de mil novecientos noventa y  
11          ocho.- Queda autorizada la Abogada LILIA SALAZAR  
          CHIRIBOGA para que realice individualmente todas las  
          diligencias legales para el perfeccionamiento del  
          presente acto societario.- Agregue usted señor  
          Notario las cláusulas de estilo para la plena  
          validez de este instrumento.- (firmado) Lilia Salazar  
          Ch., LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, ABOGADA, Registro  
          número tres mil quinientos cincuenta y dos".- (Hasta  
          aquí la Minuta).- ES COPIA.- Se agregan los documentos  
          habilitantes correspondientes.- El presente contrato  
          se encuentra Exento de impuestos, según decreto  
          Supremo Setecientos treinta y tres, de veinte y  
          dos de agosto de mil novecientos setenta y  
          cinco, publicado en el Registro Oficial ochocientos  
          setenta y ocho, de Agosto veinte y nueve de mil  
          novecientos setenta y cinco.- Por tanto, los señores  
          otorgantes se ratificaron en el contenido de la  
          Minuta inserta; y, habiéndoles leído yo, el

1 Notario, esta escritura, en alta voz, de  
2 principio a fin, a los otorgantes, éstos la  
3 aprobaron y firmaron en unidad de acto y  
4 conmigo, de todo lo cual doy fe.-  
5

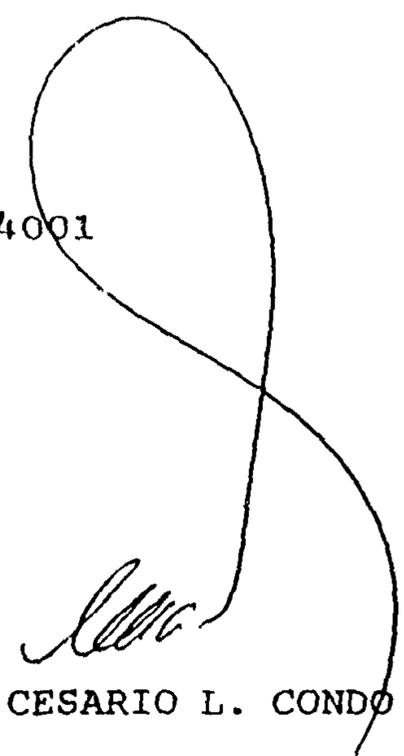


6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

  
AB. LILIA SALAZAR CHIRIBOGA, GERENTE  
DE LA COMPAÑIA XOTERRENOS S.A...-

C.C. #09-05928057  
C.V. #0630-107  
R.U.C. CIA. # 0990857180001

  
SANTIAGO MASPONS GUZMAN, PRESIDENTE  
DE LA CIA. INDUSTRIAS Y PREDIOS  
SOTAVENTO S.A...-  
C.C. #09-01687772  
C.V. #0400-084  
R.U.C. CIA. # 099027484001

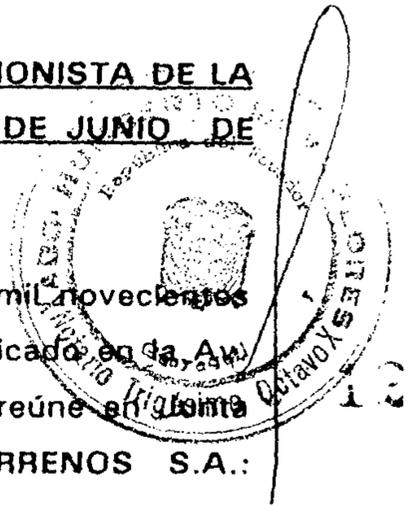
  
AB. CESARIO L. CONDO CH.  
NOTARIO

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTA DE LA  
COMPAÑÍA XOTERRENOS S.A. CELEBRADA EL DIA VEINTINUEVE DE JUNIO DE  
MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.-

En la ciudad de Guayaquil, a los veintinueve días del mes Junio de mil novecientos noventa y ocho, siendo las diez horas treinta minutos, en el local ubicado en la Av. Domingo Comin s/n y Pedro J. Boloña, sin convocatoria previa, se reúne en Junta General Universal Extraordinaria, la única accionista de XOTERRENOS S.A.: INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A., representada por su Presidente, señor Santiago Maspons Guzmán, propietaria de Ciento diecinueve mil quinientos diecisiete acciones de cien sucres cada una. Preside la sesión, su Titular, señora Isabel Maspons de Romo-Leroux y como Secretaria la infrascrita Gerente de la compañía, señorita Abogada Lilia Salazar Chiriboga.- Por Secretaría se establece que a esta Junta ha asistido la única accionista que representa la totalidad del capital pagado de la compañía que asciende a la suma de Once millones novecientos cincuenta y un mil setecientos sucres (S/.11'951.700) y que se han elaborado los listados de Ley. Acto seguido toma la palabra la señora Presidente y manifiesta que como esta Junta ha sido convocada personalmente y no por la prensa deberá la socia antes de continuar con la misma expresar su conformidad para conocer y resolver sobre los siguientes puntos:

- 1.- Escisión de la compañía XOTERRENOS S.A., para la creación de una nueva compañía;
- 2.- Escisión de parte del activo fijo y patrimonio de XOTERRENOS S.A. a favor de una nueva sociedad; y
- 3.- Estatuto social de la nueva sociedad.-

La accionista delibera sobre el particular y decide constituirse en Junta General Universal en razón de estar suficientemente informada y reunirse los requisitos determinados en el Art. 280 de la Ley de compañías.- De inmediato la señora Presidente declara instalada la sesión.- En conocimiento del primer punto del orden del día, la señora Presidente y manifiesta que es conveniente la escisión de parte del activo fijo y del patrimonio de la compañía XOTERRENOS S.A., mediante la creación de una nueva sociedad que se denominaría IREISA S.A. La Junta general resolvió también que la actual y única accionista de XOTERRENOS S.A. pase a ser accionista de la nueva compañía, recibiendo la totalidad de las acciones liberadas emitidas por ésta.- Acto seguido se pasa a conocer y resolver sobre el segundo punto del orden del día, tomando la palabra la señora Presidente, quien luego de entregar a la accionista un balance general de XOTERRENOS cortado a esta misma fecha, así como el balance de apertura de la nueva sociedad, propone que se traspase a la nueva sociedad, las siguientes cuentas del Activo y Patrimonio:



1

A.- DEL ACTIVO, se traspase:

A.1.- Del Activo Fijo: "De la Cuenta Terrenos" , la suma de Quince millones quinientos cuarenta mil novecientos veinticuatro sucres (S/. 15'540.924).

B.- DEL PATRIMONIO, se traspase:

B.1 "De la Cuenta Reserva por Revalorización de Patrimonio", la suma de Quince millones quinientos cuarenta mil novecientos veinticuatro sucres ( S/.15'540.924).

Del valor de la cuenta "Reserva por Revalorización de Patrimonio" se utilizará la cantidad de Cinco millones de sucres (S/. 5'000.000) para cancelar el capital suscrito de la nueva sociedad, que se constituye como consecuencia de la escisión. Luego de lo cual, la accionista aprueba la escisión de parte del activo fijo y del patrimonio entre XOTERRENOS S.A. y la nueva sociedad a denominarse IREISA S.A., tal como consta del Balance General de XOTERRENOS S.A. y el Balance de apertura de la nueva sociedad presentados, que forman parte integrante del expediente de esta Junta General.- Como consecuencia de haberse aprobado la creación de una nueva compañía según los dos puntos anteriores, INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A., actual y única accionista de la compañía escindida XOTERRENOS S.A., se le han adjudicado cinco mil acciones nominativas y ordinarias de un valor nominal de un mil sucres cada una, por un valor total de Cinco millones de sucres, las mismas que se encuentran totalmente liberadas.- A continuación la Junta General procede a conocer el proyecto de estatuto social de la compañía IREISA S.A. que se presenta para su aprobación y cuyo texto es el siguiente:

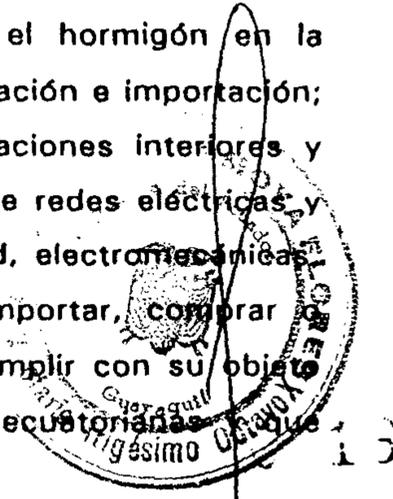
### ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA IREISA S.A.-

#### CAPITULO PRIMERO.- DENOMINACION, FINALIDAD, DURACION Y DOMICILIO.-

ARTICULO PRIMERO.- La Sociedad se denominará IREISA S.A. y se regirá por las leyes del Ecuador, los presentes Estatutos y los Reglamentos que se expidieren.-

ARTICULO SEGUNDO.- La Compañía tendrá como objeto principal dedicarse a: a) La industrialización de productos usados en el área de la construcción y a la elaboración industrial de materiales prefabricados para la construcción; b) A la compra, venta, arrendamiento y administración de inmuebles; c) A la construcción, promoción y venta de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios,

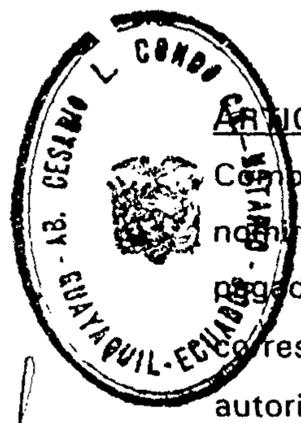
centro comerciales, residencias, urbanizaciones, condominios e industriales; d) A la elaboración y provisión de aditivos químicos necesarios para el hormigón en la industria de la construcción, así como su comercialización, exportación e importación; e) Al trabajo de proyectos, realización y fiscalización de decoraciones interiores y exteriores, así como a la construcción, instalación y reparación de redes eléctricas y telefónicas; f) A la construcción de obras de ingeniería de vialidad, electromecánicas, puertos, aeropuertos; g) Para cumplir con su objeto, podrá importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para construcción. Para cumplir con su objeto social para ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas que tengan relación con el mismo



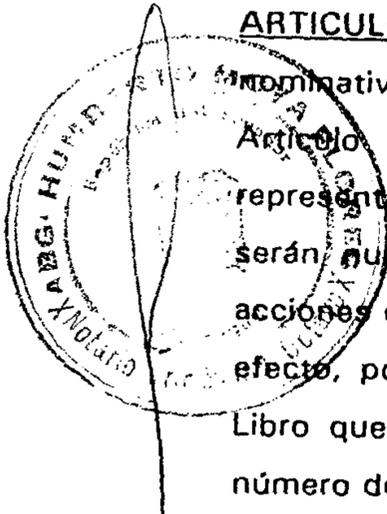
**ARTICULO TERCERO.-** El plazo de duración de la Sociedad es de cincuenta años que se contarán a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución de la Compañía en el Registro Mercantil.-

**ARTICULO CUARTO.-** El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República.-

**CAPITULO SEGUNDO: CAPITAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS.-**



**ARTICULO QUINTO: MONTO DE CAPITAL AUTORIZADO:** El capital autorizado de la Compañía es de DIEZ MILLONES DE SUCRES, dividido en diez mil acciones nominativas, ordinarias, de un mil de sucres cada una. El capital será suscrito y pagado, con arreglo a lo dispuesto por la Ley, y cumpliendo con las formalidades correspondientes ante la Superintendencia de Compañías. La elevación del capital autorizado tendrá que hacerse previa resolución de la Junta General de Accionistas. La elevación del capital suscrito es de competencia de la Junta General de Accionistas, en el caso de elevación del capital suscrito, una vez tomada la resolución se pondrá en conocimiento de la Superintendencia de Compañías. En el caso de elevación del capital autorizado, la resolución de la Junta General de Accionistas tendrá que someterse a la aprobación de la Superintendencia de Compañías con el trámite de reformas de Estatutos. Para la suscripción de acciones en el aumento de capital, los accionistas tendrán derecho preferente, en proporción al valor pagado de las acciones que tengan al momento en que se resuelva el aumento, preferencia que podrán ejecutarla en el plazo de treinta días contados desde la fecha en que se dé aviso público de la resolución de la elevación del capital suscrito, aviso que se entenderá dado por la publicación de la resolución de la Junta General en un Diario de Guayaquil. Vencido el plazo de treinta días, las acciones no suscritas por los accionistas pueden ser libremente colocadas. La Junta General, podrá reglamentar este artículo.-



**ARTICULO SEXTO: EMISION DE ACCIONES Y SUS TITULOS:** Las acciones serán nominativas ordinarias, valor de un mil sucres cada una, como queda indicado en el Artículo Quinto de estos Estatutos. Los títulos en que se contengan pueden representar una o más acciones. Los títulos definitivos y los certificados provisionales serán numerados sucesivamente. El accionista está facultado para pedir que sus acciones estén representadas en uno o varios títulos. Cada vez que un título quede sin efecto, por cualquiera de las causas previstas en la ley o en estos Estatutos, en el Libro que para el efecto llevará la Compañía se anotará tal hecho, se anulará el número del título que queda sin efecto, pero el nuevo título llevará el número siguiente al del último título emitido por la Compañía y no del título anulado. Las acciones conservarán sus números.-

**ARTICULO SEPTIMO.-** Si una acción o certificado provisional se extraviare, deteriorare o destruyere, la Compañía podrá anular el título, previa publicación efectuada por la compañía, por tres días consecutivos, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la misma. Una vez transcurridos treinta días a partir de la fecha de la última publicación, se procederá a la anulación del título, debiéndose conferir uno nuevo al accionista. La anulación extinguirá todos los derechos inherentes al título o certificado anulado.-

**ARTICULO OCTAVO.-** Cada acción es indivisible y da derecho a un voto en proporción a su valor pagado.-

of

**ARTICULO NOVENO.-** Las acciones se anotarán en el Libro de Acciones y Accionistas donde se registrarán también las transferencias de dominio o pignoración de las mismas.-

**ARTICULO DECIMO.-** La Compañía no emitirá los títulos definitivos de las acciones mientras éstas no estén totalmente pagadas. Entre tanto, sólo se les dará a los accionistas certificados provisionales y nominativos.-

**ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** En la suscripción de nuevas acciones por aumento de capital, se preferirá a los accionistas existentes en proporción a sus acciones pagadas.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO -** La Compañía podrá según los casos y atendida la naturaleza de la aportación no efectuada, proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y dos de la Ley de Compañías.-

CAPITULO TERCERO.- DEL GOBIERNO Y DE LA REPRESENTACION  
LEGAL Y ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA.-

ARTICULO DECIMO TERCERO.- El gobierno de la Compañía corresponde a la Junta General, que constituye su órgano supremo. La administración de la Compañía se efectuará a través del Presidente, del Gerente General y del o los Subgerentes, de acuerdo a los términos que se indican en los presentes estatutos.-

ARTICULO DECIMO CUARTO.- La Junta General la componen los accionistas legalmente convocados y reunidos.-

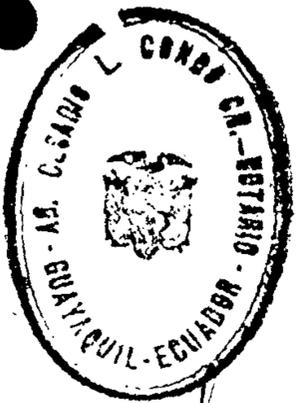
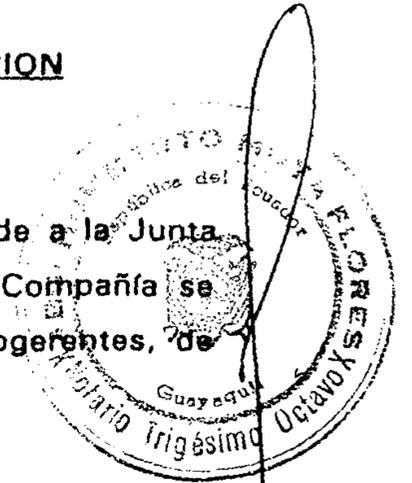
ARTICULO DECIMO QUINTO.- La Junta General se reunirá ordinariamente una vez al año dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía, previa convocatoria efectuada por el Presidente o el Gerente General a los accionistas, por la prensa, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la Sociedad y con ocho días de anticipación por lo menos al fijado para la reunión. Las convocatorias deberán expresar el lugar, día, hora y objeto de la reunión y los demás datos establecidos en el reglamento respectivo.-

ARTICULO DECIMO SEXTO.- La Junta General se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo previa la convocatoria del Presidente o del Gerente General, por su iniciativa, o a pedido de un número de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento del capital pagado. Las convocatorias deberán reunir los mismos requisitos que las convocatorias a juntas ordinarias.-

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Para constituir quorum en una Junta General, se requiere si se trata de primera convocatoria, la concurrencia de un número de accionistas que represente por lo menos la mitad del capital pagado. De no conseguirlo, se hará una nueva convocatoria de acuerdo con el artículo doscientos setenta y nueve de la Ley de Compañías, la misma que contendrá la advertencia de que habrá quorum con el número de accionistas que concurrieren.-

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Los accionistas podrán concurrir por medio de representantes acreditados mediante carta poder.-

ARTICULO DECIMO NOVENO.- En las Juntas Generales Ordinarias, luego de verificar el quorum, se dará lectura y discusión de los informes de los Administradores y Comisarios, luego se conocerá y aprobará el Balance General y el Estado de Pérdidas



Handwritten signature or mark.

y Ganancias y se discutirá sobre el reparto de utilidades líquidas, constitución de reservas, proposiciones de los accionistas, y, por último, se efectuarán las elecciones si es que corresponden hacerlas en ese período según los estatutos.-

**ARTICULO VIGESIMO.-** Presidirá las Juntas Generales el Presidente actuará como Secretario el Gerente General; pudiendo nombrarse, si fuera necesario, un Presidente y un Secretario Ad-hoc.-

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.-** En las Juntas Generales Ordinarias Extraordinarias se tratarán los asuntos que específicamente se hayan puntualizado en la convocatoria.-

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.-** Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta General se tomarán por mayoría de votos del capital pagado concurrente a la reunión, salvo aquellos casos en que la Ley o estos estatutos, exigieren una mayor proporción. Las resoluciones de la Junta General son obligatorias para todos los accionistas.-

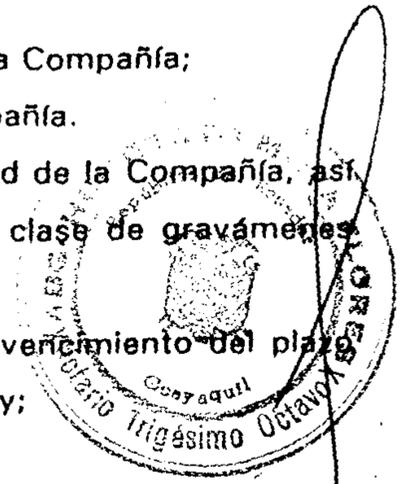
**ARTICULO VIGESIMO TERCERO.-** Al terminarse la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, se concederá un receso para que el Gerente General, como Secretario, redacte un acta-resumen de las resoluciones o acuerdos tomados, con el objeto de que dicha acta-resumen pueda ser aprobada por la Junta General y tales resoluciones o acuerdos entrarán de inmediato en vigencia. Todas las actas de Junta General serán firmadas por el Presidente y el Gerente General- Secretario o por quienes hayan hecho sus veces en la reunión y deberán ser elaboradas de conformidad con el respectivo reglamento.-

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-** Las Juntas Generales podrán realizarse sin convocatoria previa, si se hallase presente la totalidad del capital pagado, de acuerdo a lo que dispone el Artículo doscientos ochenta de la Ley de Compañías.-

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** Son atribuciones de la Junta General:

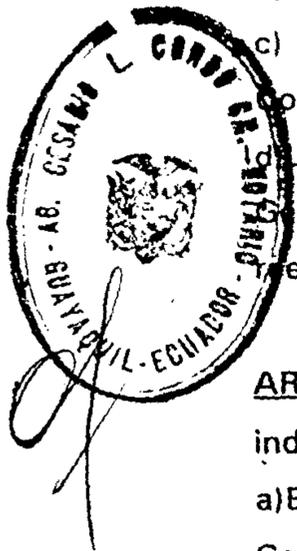
- a) Elegir al Presidente, al Gerente General y al o a los Subgerentes de la Compañía, quienes durarán cinco años en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente;
- b) Elegir uno o más Comisarios quienes durarán dos años en sus funciones;
- c) Aprobar los Estados Financieros, los que deberán ser presentados con el informe del Comisario en la forma establecida en el artículo trescientos veinte y uno de la Ley de Compañías vigente,

- d) Disponer sobre el destino de las utilidades líquidas y netas de la Compañía;
- e) Acordar el aumento o disminución del capital social de la Compañía.
- f) Autorizar la venta de bienes muebles e inmuebles de propiedad de la Compañía, así como la constitución de prendas e hipotecas y cualquier otra clase de gravámenes sobre los mismos;
- g) Acordar la disolución y liquidación de la Compañía antes del vencimiento del plazo señalado o del prorrogado, en su caso, de conformidad con la Ley;
- h) Elegir al liquidador de la Sociedad;
- i) Conocer de los asuntos que se sometan a su consideración, de conformidad con los presentes estatutos; y,
- j) Resolver los asuntos que le corresponden por la Ley, por los presentes estatutos o reglamentos de la Compañía.-



**ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-** El Presidente de la Compañía, accionista o no, tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a) Presidir las Juntas Generales;
- b) Convocar a Junta General de Accionistas;
- c) Ejercer, individualmente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía; y,
- d) Las demás atribuciones y deberes que estos estatutos determinan para el Gerente General. En caso de falta, ausencia, o impedimento para actuar del Presidente seráemplazado por el Gerente General de la Compañía.-



**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.-** El Gerente General de la Compañía contarán individualmente, con los siguientes deberes y atribuciones:

- a) Ejercer individualmente, la representación legal, judicial, y extrajudicial de la Compañía;
- b) Administrar con poder amplio, general y suficiente los establecimientos, empresas, instalaciones y negocios de la compañía, ejecutando a nombre de ella, toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en los estatutos;
- c) Dictar el presupuesto de ingresos y gastos;
- d) Manejar los fondos de la sociedad bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes, y efectuar toda clase de operaciones bancarias y mercantiles;
- e) Suscribir pagarés y letras de cambio y en general todo documento civil o comercial que obligue a la compañía;
- f) Contratar y despedir trabajadores, previas las formalidades de ley, constituir mandatarios generales y especiales, previa la autorización de la Junta General, dirigir las labores del personal y dictar reglamentos;
- g) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas;

h) Supervigilar la contabilidad, archivo y correspondencia de la Sociedad y velar por una buena marcha de sus dependencias;

i) Presentar un informe anual a la Junta General Ordinaria conjuntamente con los Estatutos Financieros, y el proyecto de reparto de utilidades; y,  
Las demás atribuciones que le confieren estos estatutos.-

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- El o los Subgerentes tendrán las atribuciones y los deberes que les señale la Junta General de Accionistas, sin que puedan ejercer la representación legal de la Compañía.-

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- Son atribuciones y deberes del o los Comisarios, los dispuestos en el Artículo trescientos veinte y uno de la Ley de Compañías.-

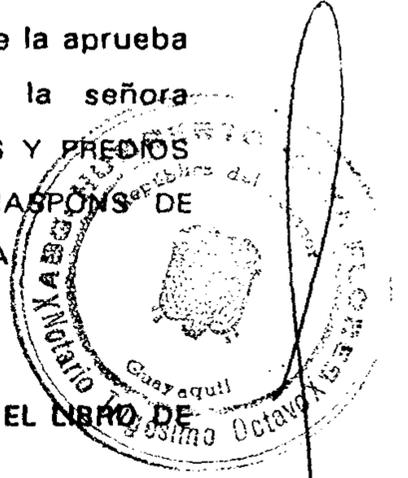
#### CAPITULO CUARTO.-

ARTICULO TRIGESIMO.- En el caso de liquidación de la Compañía, la Junta General designará al o a los liquidadores, los mismos que podrán ser los mismos administradores.-

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada de la Compañía, la reactivación de la Compañía en proceso de liquidación, la convalidación y en general, cualquier modificación de los estatutos, habrá de concurrir a ella la mitad del capital pagado. En segunda convocatoria bastará la representación de la tercera parte del capital pagado. Si luego de la segunda convocatoria no hubiere el quorum requerido se procederá a efectuar una tercera convocatoria, la que no podrá demorar más de sesenta días contados a partir de la fecha fijada para la primera reunión, ni modificar el objeto de ésta. La Junta General así convocada se constituirá con el número de accionistas presentes, para resolver uno o más de los puntos antes mencionados, debiendo expresarse estos particulares en la convocatoria que se haga."

La accionista luego de haber estudiado el proyecto del estatuto social, procede a aprobarlo.- De inmediato la Junta resuelve por unanimidad autorizar a la Gerente de XOTERRENOS S.A. para que suscriba la escritura pública de escisión de la compañía, así como para que realice todos los actos y gestiones que fueran necesarias para el perfeccionamiento de las resoluciones adoptadas en la presente sesión.- No habiendo

más asuntos que tratar, la señora Presidente concede un receso para la elaboración del acta correspondiente. Reinstalada la Junta, se le da lectura al acta y se la aprueba por unanimidad, sin modificación alguna, firmando para constancia la señora Presidente e infrascrita Gerente-Secretaria que certifica.- f.)INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.: SANTIAGO MASPONS GUZMAN-PRESIDENTE; f.)ISABEL MASPONS DE ROMO-LEROUX-PRESIDENTE; f.)LILIA SALAZAR CHIRIBOGA-GERENTE-SECRETARIA



CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ES IGUAL AL ORIGINAL QUE REPOSA EN EL LIBRO DE ACTAS DE LA COMPAÑIA XOTERRENOS S.A.

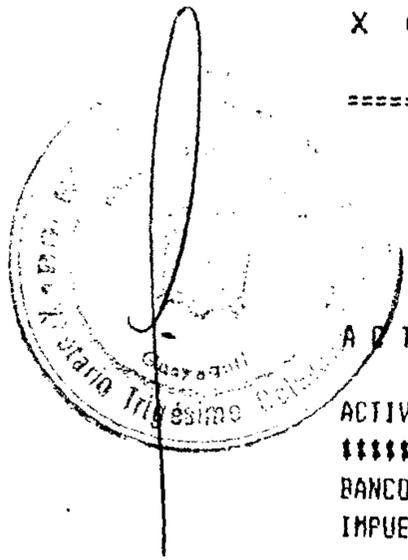
Guayaquil, 29 de junio de 1998

  
Ab. Lilia Salazar Chiriboga  
GERENTE-SECRETARIA



B  
L  
A  
N  
C  
O

X O T E R R E N O S S . A .



BALANCE GENERAL  
AL 29 DE JUNIO DE 1998  
ANTES DE LA ESCISION

A C T I V O

ACTIVO CORRIENTE  
\*\*\*\*\*

BANCOS 1,779,550.00  
IMPUESTOS ANTICIPADOS 2,805,826.00  
-----  
TOTAL ACTIVO CORRIENTE 4,585,376.00

ACTIVO FIJO  
\*\*\*\*\*

TERRENO CHIPIPE 89,436,562.00  
MEJORAS DE TERRENOS CHIPIPE 88,520,960.00  
TERRENO SAMBORONDON 15,540,924.00  
-----  
TOTAL ACTIVO FIJO 193,498,446.00

ACTIVO NO CORRIENTE  
\*\*\*\*\*

INVERSIONES EN ACCIONES 697,419,287.00  
-----  
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE 697,419,287.00

TOTAL ACTIVO 895,503,109.00  
=====

*of*

P A S I V O

PASIVO CORRIENTE  
\*\*\*\*\*

CUENTAS POR PAGAR 715,486,715.00  
-----  
TOTAL PASIVO CORRIENTE 715,486,715.00  
=====

P A T R I M O N I O

CAPITAL SOCIAL 11,951,700.00  
RESERVA POR REVAL.PATRIMONIO 70,368,246.00  
REEXPRESION MONETARIA 74,738,993.00  
UTILIDADES(PERD)DEL EJERCICIO 22,957,455.00  
-----

TOTAL PATRIMONIO 180,016,394.00  
-----

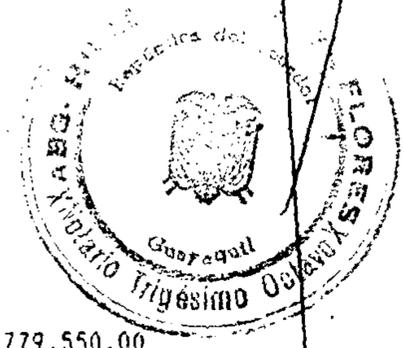
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 895,503,109.00  
=====

XOTERRENOS S.A.  
*[Signature]*  
-----  
GERENTE

XOTERRENOS S.A.  
*[Signature]*  
-----

X O T E R R E N O S S . A .

BALANCE GENERAL  
AL 29 DE JUNIO DE 1998  
DESPUES DE LA ESCISION



ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

\*\*\*\*\*

BANCOS

1,779,550.00

IMPUESTOS ANTICIPADOS

2,805,826.00

TOTAL ACTIVO CORRIENTE

4,585,376.00

ACTIVO FIJO

\*\*\*\*\*

TERRENO CHIPIPE

89,436,562.00

MEJORAS DE TERRENOS CHIPIPE

88,520,960.00

TOTAL ACTIVO FIJO

177,957,522.00

ACTIVO NO CORRIENTE

\*\*\*\*\*

INVERSIONES EN ACCIONES

697,419,287.00

TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE

697,419,287.00

TOTAL ACTIVO

879,962,185.00

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

\*\*\*\*\*

CUENTAS POR PAGAR

715,486,715.00

TOTAL PASIVO CORRIENTE

715,486,715.00

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

11,951,700.00

RESERVA POR REVAL.PATRIMONIO

54,827,322.00

REEXPRESION MONETARIA

74,738,993.00

UTILIDADES(PERD)DEL EJERCICIO

22,957,455.00

TOTAL PATRIMONIO

164,475,470.00

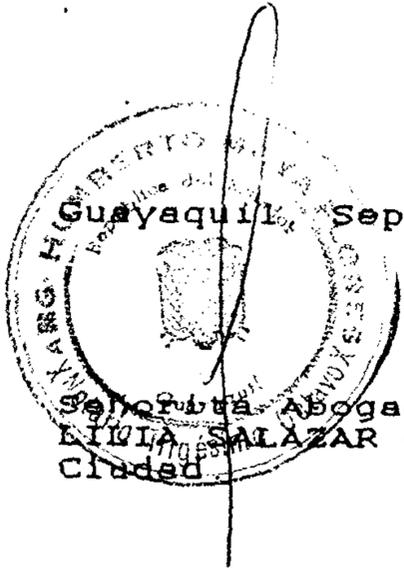
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

879,962,185.00



XOTERRENOS S.A.  
*[Signature]*  
GERENTE

XOTERRENOS S.  
*[Signature]*  
CONTADOR



Guayaquil, Septiembre 1 de 1997

Abogada  
LILIA SALAZAR CHIRIBOGA  
Ciudad



CERTIFICO: Que esta xeroxografía  
es (ver) a su original.

Ab. Desario L. Condo Chiriboga  
Notario 50. del Cantón  
Guayaquil

De mis consideraciones:

Me es grato comunicarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de XOTERRENOS S.A. celebrada en esta misma fecha, resolvió Reelegirla a usted en el cargo de GERENTE de la misma Compañía por período de CINCO AÑOS.

A usted como GERENTE de la Compañía le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía y subrogar al Presidente por ausencia, falta o impedimento de actuar de éste, con todas sus atribuciones y las limitaciones que establecen los Estatutos Sociales

XOTERRENOS S.A se constituyó por escritura pública que autorizó la Notaria de Salinas Abogada Francia de Vásquez el 12 de Enero de 1987, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas, el 23 de Marzo de 1987 y en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de Abril de 1987.

Atentamente.

ISABEL MARIA MASPOMS DE ROMO-LEROUX  
PRESIDENTE

ACEPTO: El cargo de GERENTE de la Compañía Xoterrenos S.A. Guayaquil, Septiembre 1 de 1997

ABOGADA LILIA SALAZAR CHIRIBOGA

En la presente fecha queda inscrito este  
Nombremiento de Gerente  
Folic(s) 54326 Registro Mercantil N°  
16326 Repetir o N° 25452  
Se archivan los Comprobantes de pago por los  
Impuestos respectivos.

Guayaquil, 5 de Septiembre de 1997

AB. HECTOR MIGUEL ALIVAR ANDRABE  
1 Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

Guayaquil, agosto 12 de 1996

Señor  
SANTIAGO MASPONS GUZMAN  
Guayaquil.-



CERTIFICO: Que esta xerox copia es igual a su original.-

Ab. Cesar L. Condo CM  
Notario No. 190  
Guayaquil



De mis consideraciones:

Cumplo en comunicar a usted que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía "INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.", en sesión celebrada en esta fecha tuvo el acierto de reelegirlo PRESIDENTE, por el periodo de Cinco años y con las atribuciones constantes en la escritura pública de constitución autorizada por el Notario Noveno de Guayaquil, doctor Thelmo Torres Crespo el 6 de septiembre de 1974, inscrita en el Registro Mercantil, Libro de Industriales el 25 de octubre del mismo año.

Srvase dar su aceptación e inscribir este nombramiento en el Registro Mercantil, toda vez que ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

Atentamente,

Maria Isabel Febres-Cordero de Maspons  
Gerente - Secretaria

RAZON: Acepto el cargo de PRESIDENTE para el cual he sido reelegido, según el nombramiento que antecede.- Guayaquil, agosto 12 de 1996.-



En la presente fecha queda inscrito este  
Nombramiento de Presidente

SANTIAGO MASPONS GUZMAN Año(s) 49/77 Registro Mercantil No. 14802

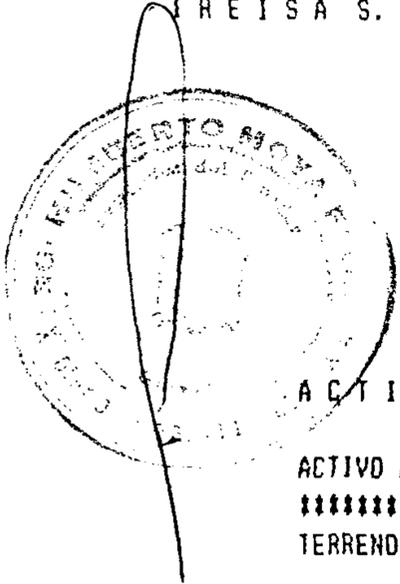
Repertorio No. 24141  
Se archivan los Comprobantes de pago por los impuestos respectivos.

Guayaquil, 26 de Agosto de 1996

AB. HECTOR MIGUEL ALCIVAR ANDRADE  
Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil

I R E I S A S . A .

BALANCE DE APERTURA  
AL 29 DE JUNIO DE 1998



A C T I V O

ACTIVO FIJO

\*\*\*\*\*

TERRENO SAMBORDON

15,540,924.00

TOTAL ACTIVO FIJO

15,540,924.00

TOTAL ACTIVO

15,540,924.00

P A T R I M O N I O

\*\*\*\*\*

CAPITAL SUSCRITO

5,000,000.00

RESERVA POR REVAL.PATRIMONIO

10,540,924.00

TOTAL PATRIMONIO

15,540,924.00

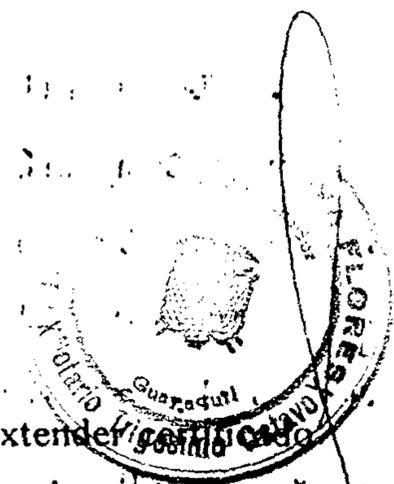
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

15,540,924.00

I R E I S A S . A .

  
CONTADOR

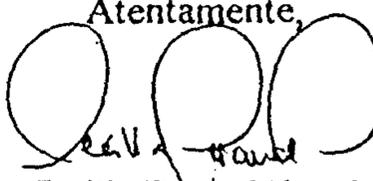
SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON  
SAMBORONDON:



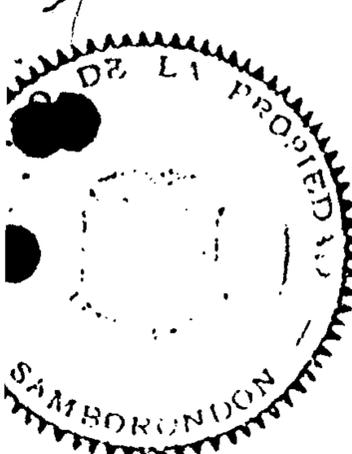
AB. CECILIA FERAUD FERNANDEZ, a usted solicita se sirva extender como caso 13 de historia de dominio y gravámenes de un lote de terreno identificado como lote "C" ubicado en el sector El Manglero, de la parroquia Tarifa, cantón Samborondón, Provincia del Guayas, con una extensión de 10.000 m2 de propiedad de XOTERRENOS S.A.

XOTERRENOS S.A., adquirió el dominio del lote en mención por compraventa que hiciera a la compañía TERRANOVA ARAUZ MERCHAN Y CIA. Según consta de la escritura pública autorizada por el Notario de Guayaquil, Ab. Piero Aycart Vincenzini, el 13 de abril de 1995 inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 7 de junio de 1995.



Atentamente,  
  
Ab. Cecilia Feriud Fernández  
REGISTRO No. 8661

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON, C E R T I F I C A: -  
Que examinados los Registros de inscripción de ésta Oficina, -  
según sus índices, desde el dos de Enero de mil novecientos o-  
chenta y dos, hasta ésta fecha, no aparece que la COMPANIA -  
"XOTERRENOS S.A.", haya enajenado el lote de terreno de su pro-  
piedad signado con la letra "C", del Sector "MANGLERO", ubica-  
do en éste Cantón, ni que esté sujeto a Embargo, ni a Prohibi-  
ción Judicial de Enajenar o Gravar, ni afectado con gravamen -





alguno.- Lo adquirió por compra a la Compañía Terranova Arauz Merchan y Compañía, según consta de la Escritura Pública extendida, el trece de Abril de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario del Cantón Guayaquil, Abogado Piero Aycart Vincenzini, e inscrita el siete de Junio de mil novecientos noventa y cinco.- "La Vendedora", adquirió el lote en referencia, por aporte que en el acto de su constitución le hiciera la Sociedad Manglero S.A., en Liquidación, según consta de la Escritura Pública extendida el veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario del Cantón Guayaquil, Abogado Piero Aycart Vincenzini; e inscrita el veintinueve de Abril de mil novecientos ochenta y tres.- Samborondón, a veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y ocho

R.F.

*Jorge Cornejo Arias*



**JORGE CORNEJO ARIAS**  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

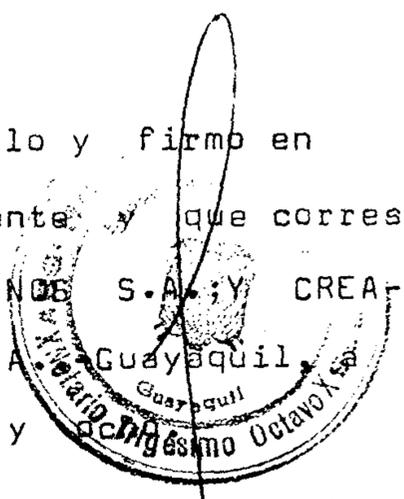
CERTIFICO: Que esta fotocopia es igual a su original.



**Ab. Cesar L. Condo Chiffon**  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil

Se otorgó ante mi; en fé de ello confie-

ro esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA que sello y firmo en diez y nueve fojas útiles, inclusive la presente, y que corresponden a la ESCISION DE LA COMPAÑIA XOTERRENOS S.A.; Y CREACION DE NUEVA COMPAÑIA DENOMINADA IREISA S.A. Guayaquil, treinta de Junio de mil novecientos noventa y ocho.



*[Handwritten signature]*

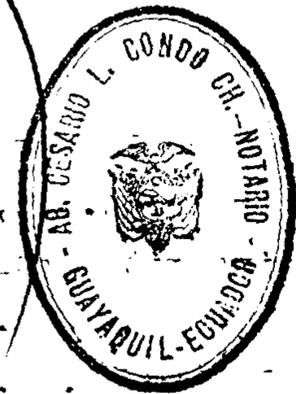
**Ab. Cesar L. Condo Chiriboga**  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil

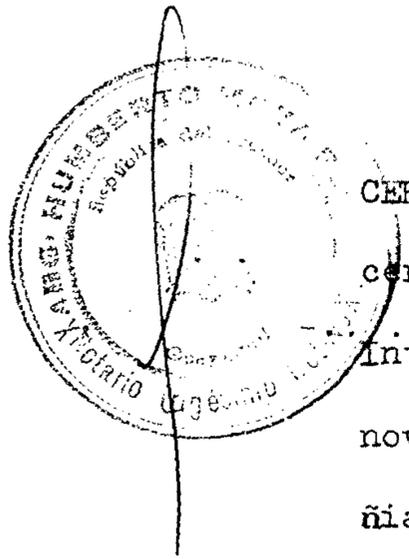


DOY FE: Que tomé nota al margen de la matriz original de la presente, que por Resolución número: 98-2-1-1-0004899, del señor Intendente de Compañías de Guayaquil, de fecha: 20 de Octubre de 1.998, fue aprobada en todas sus partes y cláusulas pertinentes.-Guayaquil, a veintidos de Octubre de mil novecientos noventa y ocho.-

*[Handwritten signature]*

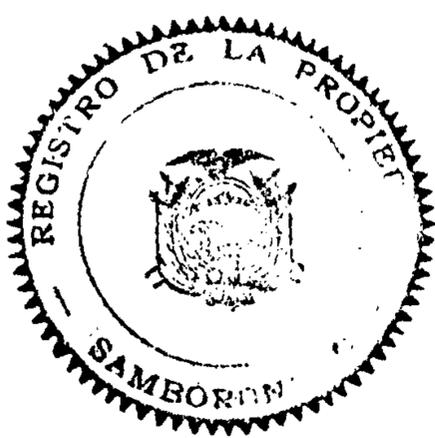
**Ab. Cesar L. Condo Chiriboga**  
Notario 5o. del Cantón  
Guayaquil





CERTIFICO:- Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Tercero de la Resolución No. 98-2-1-1-0004899, dictada por el señor-Intendente de Compañías, el veinte de Octubre de mil novecientos-noventa y ocho, la Transferencia de Dominio que realiza la Compañía Xoterrenos S.A., a favor de la COMPAÑIA IREISA S.A., queda inscrita de fojas: 5.807 a 5.825, con el No. 406 en el Registro de Propiedad; y, anotada bajo el No. 1.320 en el Repertorio.- Samborondón, a veintinueve de Octubre de mil novecientos noventa y ocho.-

*Ana C. Parrales*  
**Ab. Ana C. Parrales Valverde**  
 REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD ENCARGADA  
 DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

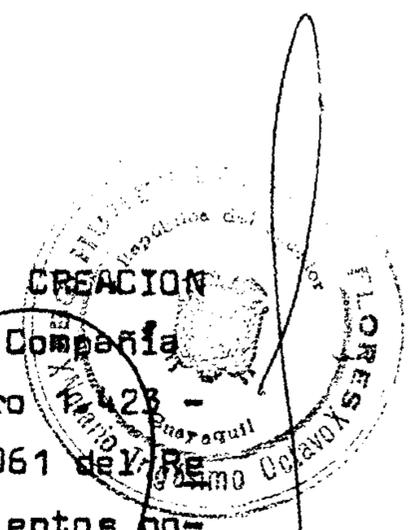


En cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No 98-2-1-1-0004899, dictada el 20 de Octubre de 1.998, por el Intendente de Compañías de Guayaquil, queda inscrita esta escritura, la misma que contiene la ESCISION DE XOTERRENOS S. A. y como efecto de la escisión la CREACION de IREISA S. A., de fojas 85.963 a 86.000, número 22.534 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 34.043 del Repertorio.-Guayaquil, trece de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.-El Registrador Mercantil Suplente.-

**LCDO. CARLOS PONCE ALVARADO**  
 Registrador Mercantil Suplente  
 del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, y en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No 98-2-1-1-0004899, dictada el 20 de Octubre de 1.998, por el Intendente de Compañías de Guayaquil, que-

da inscrita esta escritura, la misma que contiene la **CREACION**  
COMO EFECTO DE LA ESCISION de XOTERRENDOS S. A. de la Compañía  
I R E I S A S. A., de fojas 12.684 a 12.721, número 1428 -  
del Registro Industrial y anotada bajo el número 34.061 del RE  
pertorio.-Guayaquil, trece de Noviembre de mil novecientos no-  
venta y ocho.-El Registrador Mercantil Suplente.-



~~LCDO. CARLOS PONCE ALVARADO~~  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivada una copia au-  
téntica de esta escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en  
el Decreto 733, dictada el 22 de Agosto de 1.975, por el Presi-  
dente de la República, publicado en el Registro Oficial Nº 878  
del 29 de Agosto de 1.975.-Guayaquil, trece de Noviembre de -  
mil novecientos noventa y ocho.-El Registrador Mercantil Suplen-  
te.-

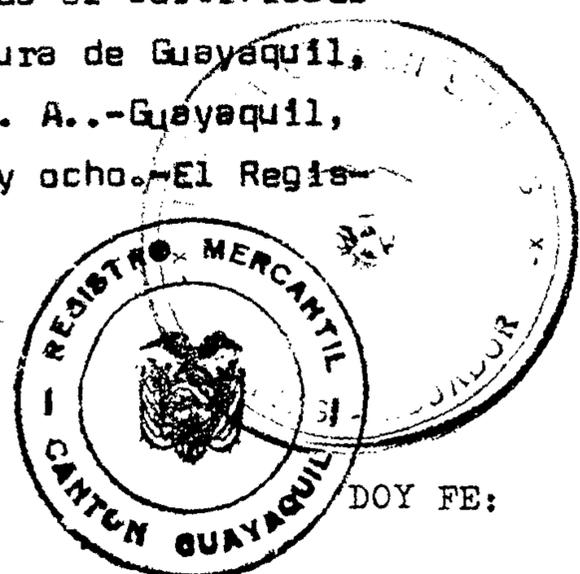
~~LCDO. CARLOS PONCE ALVARADO~~  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, se tomó nota de esta escritura  
de la ESCISION de XOTERRENDOS S. A. y como efecto de la escisión  
la creación de IREISA S. A., a fojas 15.624 del Registro Mercan-  
til de 1.987, y, 39.028 del mismo Registro de 1.994, al margen -  
de las inscripciones respectivas.-Guayaquil, trece de Noviembre  
de mil novecientos noventa y ocho.-El Registrador Mercantil Su-  
plente.-

~~LCDO. CARLOS PONCE ALVARADO~~  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil

CERTIFICO: Que con fecha de hoy, queda archivado el certificado  
de Afiliación a la Cámara Nacional de Acuicultura de Guayaquil,  
correspondiente a la Compañía I R E I S A S. A.-Guayaquil,  
trece de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.-El Regis-  
trador Mercantil Suplente.-

~~LCDO. CARLOS PONCE ALVARADO~~  
Registrador Mercantil Suplente  
del Cantón Guayaquil



DOY FE:

REGISTRO MERCANTIL DEL  
CANTON GUAYAQUIL  
Valor pagado por este trabajo  
S/ 100.000

Que tomé nota al margen de la matriz, Original de la Escritura Pública de fecha 12 de Enero de 1.987 en la cual se constituyó la Compañía XOTERRENOS S.A.: a) La escisión de XOTERRENOS S.A.; b) La creación como efecto de la escisión de la Compañía IREISA S.A.; con domicilio en la ciudad de Guayaquil, con un capital autorizado de DIEZ MILLONES DE SUCRES y un capital suscrito de CINCO MILLONES DE SUCRES dividido en CINCO MIL acciones ordinarias y nominativas de UN MIL SUCRES de conformidad con los términos constantes en la referida escritura pública, por Resolución No. 98-2-1-1 0004899 del Señor Intendente de Compañías de Guayaquil de fecha 20 de Octubre de 1.998. Salinas, Veintitrés de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho.



*[Signature]*  
FRANCIA VALDEZ DE VASQUEZ  
ABOGADA  
Notaria Canton Salinas

AB. HUMBERTO MOYA FLORES Notario Trigesimo Octavo del Cantón Guayaquil, de conformidad con el Art. 5to. del Art. 18 de la Ley Notarial, Reformada por el Decreto No. 2386 del 31 de Marzo de 1978; doy fe que el número de folios que acompaña a este documento es exacta al documento que me exhibió. Presente en VEINTÉ (20) Guayaquil, 07 ENE 1999 de 199

*[Signature]*  
AB. HUMBERTO MOYA FLORES  
NOTARIO TRIGESIMO OCTAVO DEL CANTON GUAYAQUIL